jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 1997/8/19 95/16/0267

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.08.1997

Index

98/04 Wohnungsgemeinnützigkeit;

Norm

WGG 1979 §30 Abs3;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner, Dr. Fellner, Dr. Höfinger und Dr. Kail als Richter, im Beisein des Schriftführers DDDr. Jahn, über die Beschwerde 1. des Dr. HK, und 2. der CK, beide in S, beide vertreten durch Dr. F, Rechtsanwalt in S, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg vom 21. September 1995,

Jv 1284-33/93-4, betreffend Gerichtsgebühren, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von S 12.500,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Erstbeschwerdeführer errichtete am 15. September/6. Oktober 1983 mit der Wohnbauvereinigung für öffentlich Bedienstete Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H. in Wien, eine als "Finanzierungsvertrag" bezeichnete Urkunde, die auszugsweise folgenden Inhalt hatte:

"I.

Das Wohnungsunternehmen hat die Liegenschaft Grundstücksnummer 2248/2 EZ 1488 KG H erworben und beabsichtigt, dort eine Wohnsiedlung mit 14 Reihenhäuser zu errichten und diese Häuser den Anwärtern nach Erfüllung der gesetzlichen und vertraglichen Voraussetzungen in das Eigentum zu übertragen.

Gegenstand dieses Vertrages ist ein Einfamilienhaus mit ca. 128,02 m2 Nutzfläche laut dem dem Antwärter zur Verfügung gestellten Plan. Von diesem Plan kann das Wohnungsunternehmen geringfügig abweichen, wenn es aus wirtschaftlichen oder bautechnischen Gründen oder wegen behördlicher Anordnung erforderlich oder zweckmäßig scheint.

Die Kosten für Sondereinrichtungen, die die ganze Wohnsiedlung betreffen (wie z.B. Wasserversorgung, Stromanschluß, Zufahrtswege, Kläranlage u.dgl.), sind von den Anwärtern im Verhältnis ihrer Eigentumsanteile zu tragen.

Nach dem vorliegenden Finanzierungsplan betragen die voraussichtlichen Gesamtbaukosten, die sich aus reinen Baukosten, Kosten für Außenanlagen, Nebenkosten, Sicherheitsreserve und Baukreditkosten zusammensetzen ca. 2.096.915 und sollen wir folgt finanziert werden:

...

V.

Der Anwärter kann seine Rechte aus dem Vertrag nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens abtreten, das vor Ablauf der in Punkt II genannten Fristen dies dem Finanzamt mitteilen muß.

VI.

Wenn das Ausmaß des Grundstückes und des Eigentumsanteiles und die Höhe der Fremdmittel feststehen, verpflichten sich beide Teile, einen Kaufvertrag über den Erwerb des Einfamilienhauses schriftlich abzuschließen.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten und Abgaben, welcher Art auch immer, gehen zu Lasten des Anwärters.

VII.

Der Anwärter nimmt zur Kenntnis, daß die Erstvergabe des Einfamilienhauses sowie jeder weitere Wechsel (z.B. Rücktritt, Verkauf, Tausch) derselben in der Person des Benützers während der Laufzeit des Förderungsdarlehens nur durch das Wohnungsunternehmen selbst und nicht im Wege von Realitätenvermittlern, Gebäudeverwaltern oder anderen Vermittlungsbüros erfolgen kann.

Die Zustimmung zur Weiterveräußerung setzt die Angemessenheit

des Kaufpreises voraus.

..."

Am 25. Juni 1987 schloß der Erstbeschwerdeführer mit seiner Ehegattin, der Zweitbeschwerdeführerin, einen im folgenden gleichfalls auszugsweise wiedergegebenen schriftlichen Schenkungsvertrag ab:

"Mit der Unterzeichnung des Finanzierungsvertrages zwischen der Wohnbauvereinigung für öffentlich Bedienstete gemeinnützige GesmbH und Dr. HK am 25.10.1983 und der tatsächlichen Übergabe der vertragsgegenständlichen Liegenschaften, das sind die unter EZ 1488 Grundbuch 56551 H vorgetragenen Grundstücke Nr. 2248/8 mit dem darauf errichteten Reihenhaus, ein Vierzehntel der Gst. Nr. 2248/2, 17, 19, 20, 21, 23 mit den darauf errichteten Gemeinschaftseinrichtungen und ein Sechstel des Gst. Nr. 2248/18 mit dem darauf errichteten Gemeinschaftsparkplatz, wurde Dr. HK außerbücherlicher Eigentümer dieser Grundstücke. Da dieses Reihenhaus, der Anteil an den Gemeinschaftsgrundflächen und der am Gemeinschaftsparkplatz als Familienwohnsitz dienen, schließen Dr. HK und seine Ehefrau CK folgenden

SCHENKUNGSVERTRAG

I

Dr. HK schenkt und übergibt und seine Ehefrau CK übernimmt auf dem Schenkungswege zur Hälfte das ideelle Miteigentum an dem Gst. Nr. 2248/8 mit dem darauf errichteten Reihenhaus S, P-Straße 22, sohin in Ansehung der für dieses Grundstück neu zu eröffnenden EZ 1850 die Hälfte der Liegenschaft, zur Hälfte das ideelle Miteigentum an dem ein Vierzehntel Miteigentumsanteil an den unter EZ 1488 vorgetragen bleibenden Gemeinschaftsgrundflächen Gst. Nr. 2248/2, 17, 19, 20, 21, 23, sohin in Ansehung der unter EZ 1488 verbleibenden Restliegenschaft ein Achtundzwanzigstel der Liegenschaft und zur Hälfte das ideelle Miteigentum an dem ein Sechstel Miteigentumsanteil an dem Gemeinschaftsparkplatz

Gst. Nr. 2248/18, sohin in Ansehung der für dieses Grundstück neu zu eröffnenden EZ 1843 ein Zwölftel der Liegenschaft.

..."

Mit einem Kaufvertrag vom 5. Dezember 1989 erwarben die beiden Beschwerdeführer schließlich vom oben angeführten Wohnungsunternehmen das Grundstück Nr. 2224/8 der Katastralgemeinde H sowie Anteile weiterer Grundstücke (auf denen sich Gemeinschaftsanlagen der Reihenhausanlage befinden). Über Antrag der Beschwerdeführer erfolgte mit Beschluß des Grundbuchsgerichtes vom 31. Jänner 1990 die Einverleibung ihres Eigentumsrechtes.

Mit einem Zahlungsauftrag des Bezirksgerichtes Salzburg vom 9. März 1993 wurden der Zweitbeschwerdeführerin sowie dem Erstbeschwerdeführer als Gesamtschuldner Gerichtsgebühren (Eintragungsgebühr, Eingabengebühr, Mehrbetrag und Einhebungsgebühr) in Höhe von zusammen S 13.042,-- vorgeschrieben.

Gegen diesen Zahlungsauftrag wurde von den Beschwerdeführern ein Berichtigungsantrag erhoben und darin die Gebührenbefreiung nach § 30 Abs. 3 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geltend gemacht. In einem den Berichtigungsantrag ergänzenden Schriftsatz vom 28. Juli 1995 wurde unter anderem die Auffassung vertreten, der Erstbeschwerdeführer habe durch den "Finanzierungsvertrag" vom 6. Oktober 1983 nicht die Rechtsstellung eines außerbücherlichen Eigentümers erhalten.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde der Berichtigungsantrag abgewiesen. Die belangte Behörde vertrat in der Begründung dieses Bescheides die Meinung, die Zweitbeschwerdeführerin habe durch den Schenkungsvertrag vom 25. Juni 1987 die Liegenschaftsanteile bereits außerbücherlich erworben. Durch den Kaufvertrag vom 5. Dezember 1989 sei die Zweitbeschwerdeführerin somit nicht Ersterwerber i.S.d. § 30 Abs. 3 WGG geworden.

In der Beschwerde gegen diesen Bescheid werden dessen inhaltliche Rechtswidrigkeit sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht. Nach dem Inhalt der Beschwerde erachten sich die beiden Beschwerdeführer in ihrem Recht auf Zuerkennung der Befreiung von den Gerichtsgebühren verletzt.

Die belangte Behörde verfaßte eine Gegenschrift und legte

die Akten des Verwaltungsverfahrens vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach § 30 Abs. 3 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, in der auf den Beschwerdefall anzuwendenden Fassung vor dem Bundesgesetz BGBl. Nr. 827/1992 waren die gerichtlichen Eingaben und die Eintragungen zum Erwerb des Eigentumsrechtes an einer Liegenschaft (Liegenschaftsanteil), die österreichische Staatsbürger oder diesen gemäß § 19 Abs. 3 Wohnbauförderungsgesetz 1984 Gleichgestellte von einer als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung als Ersterwerbe zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses oder des dringenden Wohnbedürfnisses von ihnen nahestehenden Personen i. S.d. § 2 Z. 9 Wohnbauförderungsgesetz 1984 erworben haben, von den Gerichtsgebühren befreit.

Als Ersterwerber im Sinne dieser Gesetzesstelle kommt dabei allerdings nicht nur ein bücherlicher Erwerber in Betracht. Der Gesetzgeber wollte bei der Umschreibung des Befreiungstatbestandes dabei auf eine unmittelbare Rechtsbeziehung zwischen der als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung und dem begünstigten Ersterwerber abstellen (vgl. das Erkenntnis vom 20. Jänner 1983, Zlen. 82/15/0178, 0179).

Die belangte Behörde geht im angefochtenen Bescheid davon aus, daß die Zweitbeschwerdeführerin ihren Liegenschaftsanteil nicht von der gemeinnützigen Bauvereinigung, sondern schon vorher durch den Schenkungsvertrag außerbücherlich vom Erstbeschwerdeführer erworben hat. Damit ist die belangte Behörde aber nicht im Recht:

Zunächst ist die in der Präambel des Schenkungsvertrages vom 25. Juni 1987 vertretene Rechtsauffassung, der Erstbeschwerdeführer sei außerbücherlicher Eigentümer der in Rede stehenden Liegenschaft gewesen, unrichtig. Für das Zustandekommen eines Kaufvertrages ist wesentlich die Einigung über den Kaufpreis und den Gegenstand des Kaufes. Dabei genügt sowohl hinsichtlich des Kaufpreises als auch hinsichtlich des Kaufobjektes die Bestimmbarkeit. In dem gegenständlichen "Finanzierungsvertrag" ist das Kaufobjekt nicht näher bezeichnet. Nach Punkt I. dieses Vertrages ist Gegenstand des Vertrages ein "Einfamilienhaus" mit einem ungefähren Ausmaß einer Nutzfläche. Die Liegenschaft, auf der dieses Gebäude errichtet werden sollte, ist in dem Vertrag nicht näher bezeichnet. Damit stimmt überein, daß nach Punkt VI. des Vertrages ein schriftlicher Kaufvertrag erst abgeschlossen werden sollte, wenn "das Ausmaß des Grundstückes und des Eigentumsanteiles und die Höhe der Fremdmittel feststehen". Mangels einer Bestimmbarkeit des Kaufobjektes ist der vorliegende Finanzierungsvertrag nicht als Kaufvertrag - auch nicht in der

Form einer Punktation i.S.d. § 885 ABGB - anzusehen; vielmehr stellt sich diese Vereinbarung im Hinblick auf den im Punkt VI eindeutig erklärten Vertragswillen allenfalls als Vorvertrag i.S.d. § 936 ABGB dar, mit dem sich die Parteien verpflichteten, erst künftig - nämlich nach Feststehen des Ausmaßes des Grundstückes und des Eigentumsanteiles und der Höhe der Fremdmittel - einen Kaufvertrag abschließen zu wollen. Der Anspruch aus dem "Finanzierungsvertrag" richtete sich also nur auf Abschluß eines Kaufvertrages und nicht auf dessen Erfüllung.

War aber der Erstbeschwerdeführer durch den "Finanzierungsvertrag" nicht außerbücherlicher Eigentümer der gegenständlichen Liegenschaft geworden, so konnte er der Zweitbeschwerdeführerin - ungeachtet der Gültigkeit des Schenkungsvertrages über eine fremde Sache (vgl. Dittrich/Tades, MGA-ABGB34, E 1 zu § 945 ABGB) - den Liegenschaftsanteil nicht übertragen. Durch den Schenkungsvertrag konnte die Zweitbeschwerdeführerin somit den dort bezeichneten Liegenschaftsanteil nicht erwerben. Als "Ersterwerb" im Sinne des § 30 Abs. 3 WGG konnte daher aus der Sicht der Zweitbeschwerdeführerin nur die Kaufvereinbarung vom 5. Dezember 1989 angesehen werden. Da die Zweitbeschwerdeführerin somit den Liegenschaftsanteil von einer gemeinnützigen Bauvereinigung erworben hat, war der Tatbestand der Gerichtsgebührenbefreiung nach § 30 Abs. 3 WGG erfüllt. Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Die Kosten (vgl. §§ 47 ff VwGG) waren im angesprochenen Ausmaß zuzuerkennen.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1997:1995160267.X00

Im RIS seit

12.11.2001

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, http://www.vwgh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at